



**Előterjesztés száma: 230/2025.**

**NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!**  
A határozati javaslatok elfogadásához  
egyszerű többség szükséges

## ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2025. november 26-i rendes, nyílt ülésére**

**Tárgy: Javaslat a településrendezési tervek módosításával kapcsolatos egyes döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2025. július 30-i ülésén megtárgyalta és határozataival támogatta az egyes önkormányzati ingatlanokra vonatkozó településrendezési előírások módosítását.

A Képviselő-testület a 214/2025. (IX. 24.) határozatával döntött Ócsa Város hatályos településrendezési tervei – Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) - tervezési-egyeztetési folyamatának elindításáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. § szerinti általános eljárással.

Az eljárás folyamán szükség lehet egyes fejlesztési/módosítási igények (vállalkozások, lakosság, önkormányzati, véleményező szervek igényeinek, stb.) befogadására.

Az erre irányuló felhívásra (<https://ocsa.hu/hirek/2615>) október 31-ig lehet kérelmeket benyújtani, melyeket Főépítész Asszony foglalt össze (1. melléklet).

A Képviselő-testület által támogatandó fejlesztési/változtatási igényekről a településtervezővel is egyeztetni kell, hogy ezen módosítások a most folyó eljárásban, vagy külön eljárásban folytathatók-e. Amennyiben ebbe az eljárásba beemelhetők a módosítási igények, úgy annak költségeire ajánlatot kell adnia.

Amennyiben az egyes fejlesztési igények befogadására, háromoldalú szerződés megkötésével a tervezési költségek Költségviselőre/Fejlesztőre való áthárítására lehetőség van. Ezzel azonban „csak” a tervezési munka díja lenne biztosítva. A fejlesztés további költségeit, feladatait is szerződésben, településrendezési szerződésben kell rendezni.

A településrendezési szerződésben többek között az alábbiakról kell rendelkezni:

1. fejlesztéssel érintett ingatlanok
2. a szerződés célja, valamint azon tény, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Métv.) 92. § -a alapján a szerződésben meghatározott azon településfejlesztési feladatokat, melyek a fejlesztés megvalósításához kapcsolódnak, és amelyek egyébként a terület fejlődésével az Önkormányzatot terhelnék, a Cél megvalósítója kizárólag saját költségén megvalósítsa
3. a területrendezéssel kapcsolatos feladatok, az fejlesztési ütemezés szerint:
  - a) kialakítható telekingatlanok (építési telkek) száma: .... db telek,
  - b) prognosztizált max. építhető lakóegységek száma: ..... db,
  - c) az ivóvíz biztosításának módja (pl. a közüzemi ivóvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincvezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával)
  - d) a szennyvízelvezetés biztosításának módja (pl. a közüzemi szennyvízhálózatra való csatlakozással történik, szükség esetén a fejlesztési területet és annak környezetét ellátó kapacitású gerincvezeték megépítésével és a megvalósulást követően az Önkormányzatnak térítésmentes átadásával)
  - e) az elektromos ellátás módja (pl. meglévő hálózatról megoldható)
  - f) közvilágítás biztosításának módja
  - g) a meglévő utak felhasználásával, új út kialakításával (burkolat, csapadékvíz elvezetés módja, stb.)
4. megállapodásról, hogy egyrészt az Önkormányzat, másrészt a Cél megvalósítója, harmadrészt a Településtervező a 3. pont szerinti fejlesztés megvalósulása érdekében a településrendezési szerződés megkötésével egyidejűleg, a költségek vállalásával tervezési szerződést kötnek

5. a Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a fejlesztéshez kapcsolódó SZT-ben előírt közterület és közműellátás kialakításának, fejlesztésének, valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattól sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a szerződés aláírásával a Cél megvalósítója kifejezetten lemond. A településfejlesztési feladatok megvalósításával összefüggésben a Cél megvalósítójának feladatát képezi különösen azok:

- a) előkészítésének,
- b) terveztetésének,
- c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d) kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e) megépítésének,
- f) szüksége esetén használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának,
- i) az elkészült létesítmények Magyar Államnak, önkormányzatnak, vagy közszolgáltatást végzőnek történő átadásáig teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának saját költségén való viselése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő utak, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Cél megvalósítója az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását, az egyes tervek előzetes Önkormányzati jóváhagyásra történő benyújtását és egyeztetését.

6. A Cél megvalósítója a fenti beruházásokat saját költségére végzi, így az Önkormányzattal szemben – jogcímtől függetlenül, beleértve a ráépítést és a jogalap nélküli gazdagodást is – megtérítési igénnyel nem élhet, ilyen igényéről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond
7. a Felek rögzítik azt, hogy a Képviselő-testület 202/2023. (VII. 26.) határozata alapján a településfejlesztési hozzájárulás minimum összege 1100 Ft/m<sup>2</sup>, a fejlesztéssel a Cél megvalósítójának fizetési kötelezettsége .....,- Ft megfizetése az Önkormányzat részére.
8. biztosítékok,
9. településrendezési szerződés megkötésének ténye feljegyzés az ingatlan-nyilvántartásban.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat az előterjesztésben és annak mellékletében foglaltak megtárgyalására és a Képviselő-testület részére a határozati javaslatok megtételére.

## I. Határozati javaslat - minta

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. támogatja
  - a) a ..... kérelmét, és a ..... hrsz-ú ingatlan ..... módosítását
  - b) a ..... kérelmét, és a ..... hrsz-ú ingatlan ..... módosításáthogy a készülő Településrendezési tervek módosításának anyagába beemelésre kerüljenek.
2. nem támogatja
  - a) a ..... kérelmét, és a ..... hrsz-ú ingatlan ..... módosítását
  - b) a ..... kérelmét, és a ..... hrsz-ú ingatlan ..... módosításáthogy a készülő Településrendezési tervek módosításának anyagába beemelésre kerüljenek.
3. felkéri Beleznai Teodóra Gabriella E.V-t, hogy a tervkészítés során az 1. pont szerinti javaslatokat vegye figyelembe és a módosítás elkészítésének feltételeire tegyen ajánlatot.
4. felkéri és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településtervezési szerződés aláírására.

**Felelős:** 1. és 2. pont tekintetében nincs, 3. és 4. pont tekintetében Polgármester

**Határidő:** 1. és 2. pont tekintetében nincs, 3. és 4. pont tekintetében azonnal és folyamatos

## II. Határozati javaslat - minta

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. tájékoztatja és egyben felkéri .....kérelmezőt, hogy az érintett ..... területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának alapvető feltétele, hogy az érdekelt fejlesztő, - az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, - az önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben a településrendezési eszközök módosításának, a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.
2. tájékoztatja és egyben felkéri a kérelmezőt, hogy
  - a) nyújtsa be a fejlesztést bemutató ütemtervet,
  - b) nyújtsa be az érintett ingatlantulajdonosok hozzájáruló nyilatkozatával azon hitelt érdemlő nyilatkozatot, melyben a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeit fejlesztési ütemterv szerint vállalja.
3. felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési szerződést készítse elő az előterjesztés szerinti szempontok figyelembevételével és a 2. pont szerinti ütemterv és nyilatkozat benyújtását követően terjessze a Képviselő-testület elé.
4. tájékoztatja Kérelmezőt, hogy jelen támogató döntés érvényességéhez a 2. pont szerinti dokumentumokat legkésőbb 2025. december 31. napjáig be kell nyújtania, amennyiben ez nem történik meg határidőre, úgy jelen támogatás érvényét veszíti.
5. felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse ..... kérelmezőt.

**Határidő:** 1. és 4. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében 2025. december 31., 3. pont tekintetében folyamatos, 5. pont tekintetében azonnal

**Felelős:** 1. és 4. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében Kérelmező, 3. és 5. pont tekintetében Polgármester

## III. Határozati javaslat - minta

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. nem támogatja ..... kérelmező által benyújtott melléklet szerinti kezdeményezést Ócsa településrendezési eszközeinek módosítására.
2. felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse ..... kérelmezőt.

**Határidő:** 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében azonnal

**Felelős:** 1. pont tekintetében nincs, 2. pont tekintetében Polgármester

Ócsa, 2025. november 18.

  
Paul Tamás  
polgármester

Az előterjesztés melléklete:

1. melléklet: módosítási igények összefoglalása

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Tyukodi-Bihari Zsuzsanna aljegyző

dr. Szabó György jegyző

dr. Szabó György jegyző

Farkas Marietta pénzügyi irodavezető

Gazdasági és Ügyrendi Bizottság,

Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és

Természetvédelmi Bizottság

